

REAL



Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	4.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.921	Grund m ²	668
Byggeår/ombygget	1962/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **220RMH00319**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026



Charmerende villa i Marbjerg - indflytningsklar med moderne opdateringer

Velkommen til denne charmerende og indflytningsklare villa beliggende i det idylliske Marbjerg. Ejendommen byder på et boligareal på 148 kvadratmeter, der er perfekt fordelt på én plan, hvilket gør det nemt at navigere rundt i huset uden besvær. Villaen blev oprindeligt bygget i 1962, men er løbende blevet istandsat med omhu og sans for detaljer. Taget er blandt de elementer, der har fået en kærlig hånd, hvilket sikrer både tryghed og komfort for de kommende ejere.

Indretningen af huset byder på flere gode værelser, der alle fremstår lyse og rummelige med masser af plads til personlig indretning. moderniseret spisekøkken fungerer som husets hjerte og samlingspunkt, hvor familie og venner kan mødes omkring måltiderne. Køkkenet er moderne indrettet med tidssvarende hvidevarer og materialer, der gør madlavningen til en fornøjelse. Badeværelset fremstår pænt og velholdt med stilrene elementer, der giver en følelse af luksus i hverdagen.

Udendørsarealerne er lige så attraktive som husets indre. Her finder du flere terrasser, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften eller invitere gæster over til hyggelige grillaftener. Haven er nem at vedligeholde og giver rig mulighed for leg eller afslapning under åben himmel. Med 1-2 carporte er der også rigelig plads til parkering af biler eller cykler.

Beliggenheden i Marbjerg er ideel for familier såvel som par eller singler, da området byder på grønne omgivelser samt nærhed til skole og indkøbsmuligheder. Her får du det bedste fra begge verdener: roen fra naturen kombineret med bekvemmeligheden ved at have alle dagligdagens nødvendigheder indenfor rækkevidde.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: René Qvistgaard

Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026



Gang



Stue



Alrum



Køkken



Værelse



Badeværelse



Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

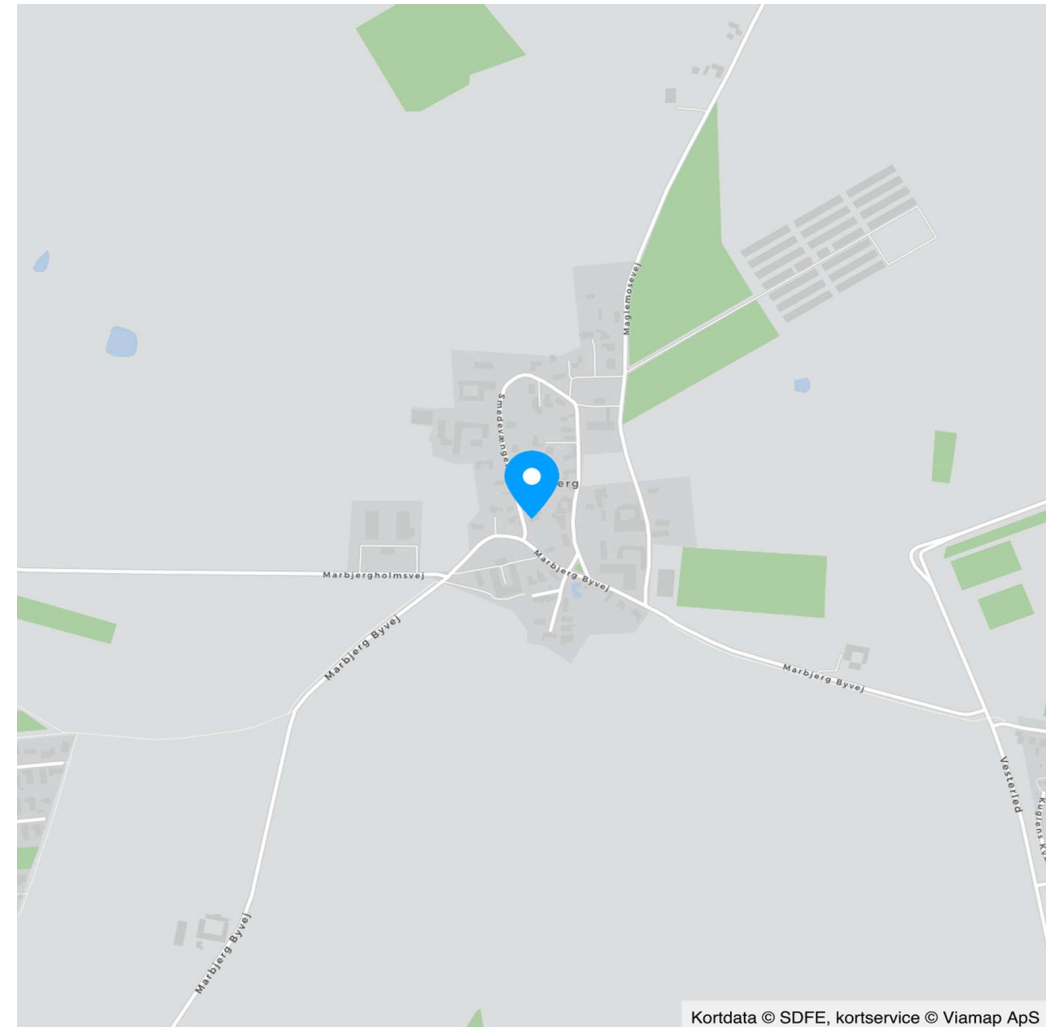
Sagsnr.: 22ORMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: bolig
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 26a Marbjerg By, Fløng
BFE-nr.: 2169911
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1962/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.936.000
Grundværdi: 2.040.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.348.800
Grundlag for grundskyld: 1.632.000

Arealer**

Grundareal: 668 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 19 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.02.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt renseanlæg,
- Nr. 2: 10.02.1994 - Dok om vejret og vedligeholdelse
- Nr. 3: 14.03.1997 - Lokalplan 5.07.1. Vedr. 2A,2L

Planer

Kommuneplan 6.BE.1 - Marbjerg
Lokalplan 5.07.1 - Marbjerg landsby

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 1.300 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har brugt ca. 1300 liter et år tilbage, beløbet i energimærket er anslået til ca. 2200 liter hvilket sælger ikke har været oppe på.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.979	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr. 10.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Husforsikring anslået	kr. 8.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 238	Evt. navneændring hos grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Skorstensfejer	kr. 868	I alt	kr.	4.233.050
Ejendomsbidrag anslået	kr. 3.680			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 35.046			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.623 md. / 223.472 år v/25,40 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter



Adresse: Smedevænget 45, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 220RMH00319
Ejerudgift/md.: kr. 2.921

Dato: 23.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.505.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

René Qvistgaard - Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller - og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert ene-